

Federführender Dezernent: Bürgermeister Pfirrmann, Dezernat III

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: FB 2, FB 3, RPA

TOP: **Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft; Wirtschafts- und Stellenplan 2018**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Betriebsausschuss	22.01.2018	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.02.2018	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Finanzielle Auswirkungen: -

Anlagen:	vorangegangene Drucksachen:
Wirtschafts- und Stellenplan 2018	-

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat wird der Beschluss des Wirtschafts- und Stellenplans 2018 empfohlen.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 ist als **Anlage** beigefügt.

Die im Erfolgsplan dargestellten Gesamterträge (2.411.000 €) setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen: Hausbewirtschaftung (2.250.000 €), Betreuungstätigkeit für die städtischen Objekte in der Fremdverwaltung (140.000 €) und Zinserträge (1.000 €). Daneben werden Sonstige betriebliche Erträge (20.000 €) z. B. durch Anlageabgänge (= positive Differenz zwischen Kaufpreis und Buchwert) generiert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich dabei wie folgt dar:

- a) Vermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten (1.810.000 €),
- b) Garagen und Stellplätze (30.000 €) und
- c) Betriebs- und Nebenkostenkostenumlagen (410.000 €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (2.350.000 €) beinhalten im Wesentlichen Instandhaltungskosten (1.940.000 €) sowie Betriebs- und Nebenkosten (410.000 €).

Bei der Bauunterhaltung sind an größeren Maßnahmen ein Fassadenanstrich für das Haus Lützowerstr. 9 (ca. 300.000 €) vorgesehen. Ferner hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft am 30.11.2017 die Sanierung der 30 Leerstandwohnungen in den Wohnobjekten Lützowerstr. 7 und 9 beschlossen. Begonnen werden wird mit einer ersten Tranche von 11 Wohnungen im Objekt Lützowerstr. 9 und im Anschluss mit der zweiten Tranche mit den restlichen 19 Wohnungen im Objekt Lützowerstr. 7. Nahezu alle Wohnungen befinden sich in einem total abgewohnten Zustand und müssen daher renoviert werden (z. B. Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Austausch der Sanitärausstattung). Ein tiefgreifender Eingriff in die Haustechnik (z. B. Elektrik) hingegen ist nicht erforderlich. Eine Ausschreibung der Bauleistungen ist nach öffentlich-rechtlichen Vergabebestimmungen erforderlich. Nur durch attraktiven Wohnraum kann eine dauerhafte Vermietung dieser Wohnungen gewährleistet werden. Eine solche Investition (rd. 700.000 €) ist daher unumgänglich. Die hohen Aufwendungen für die Bauunterhaltung sind hauptursächlich für den zu erwartenden Jahresfehlbetrag.

Im Vorgriff auf den zu erwartenden Verlustausgleich durch die Stadt erfolgt die Zwischenfinanzierung ggf. durch einen Kassenkredit. Eine dauerhafte Finanzierung über Kredite hingegen ist grundsätzlich nicht möglich, da es sich um reine Bauunterhaltungsmaßnahmen handelt, die ihren Anschlag im Erfolgs- und nicht im Vermögensplan haben.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (130.000 €) werden u. a. Kosten ausgewiesen für den allgemeinen Geschäftsbetrieb, Verwaltungskostenbeiträge sowie Verluste aus dem Abgang von Anlagegegenständen (z. B. Verkaufserlöse von Liegenschaften unterhalb ihres Buchwertes).

Unter der Position „sonstige Steuern“ (53.000 €) wird die Grundsteuer für die dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übertragenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

Im Vermögensplan sind auf der Ausgabenseite Sachinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung/immaterielle Vermögensgegenstände (22.000 €) sowie Kredittilgungen (177.901 €) vorgesehen. Erwartet wird zudem ein Jahresverlust von 1.078.158 €.

Der Personalaufwand gegenüber des Wirtschaftsjahres 2017 erhöht sich hauptsächlich durch die Schaffung zusätzlicher Vollzeitstellen im Bereich der Hausmeister. Hier wird ein Stellenanteil von 2,0 als erforderlich für die Betreuung der Anschlussflüchtlingsunterbringungen in den Wohnhäusern im Bittlerweg, in der Weiherstraße in Niederbühl sowie auf dem Merceau-Gelände gesehen. Die Kostenmehrung von rd. 90.000 €/Jahr für die zusätzlichen Hausmeisterstellen wird von Stadt Rastatt ausgeglichen, weshalb die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um rd. 90.000 € steigen (Kostenersatz). Für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist dies somit aufwandsneutral.

Die Ausgaben werden finanziert über Abschreibungen sowie durch einen städtischen Zuschuss.

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird auf die Anlage verwiesen.

Die Verwaltung schlägt die im Beschlussvorschlag ersichtliche Empfehlung an den Gemeinderat vor.

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter